

09/04/2026

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
 die plaats had op zaterdag 04/04/2026 van 09h30 tot 13h20
 op locatie De Zeekameel, Lombardsijdelaan 235 Lombardsijde

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		3485.00	38
waren vertegenwoordigd		3070.00	44
waren afwezig		3335.00	67
totaal		9890.00	149

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Jan Bruyneel
 Stemopnemer : Mvr Lieve Geryl
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

Met 55 % van de eigenaars en 66.8 % van de aandelen voldoet de vergadering aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 05/04/2025

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 20 & 21 , over de periode van 01/01/2025 -31/12/2025 werden nagezien door de heren Mulkers en Peckstadt. Zij melden dat de rekeningen correct zijn en er maar één probleem is : teveel eigenaars met teveel achterstallen. De vergadering heeft verder geen bemerkingen en keurt de rekeningen goed.

Dhr Peckstadt blijft rekeningcommissaris, Dhr Mulkers verzaakt. Hij wordt bedankt voor de jaren dienst.

Het werkingsfonds zal verhoogd worden naar 100.000 euro door een eenmalige opvraging in de afrekening van 30/6/26. Twee eigenaars (Kest, Bodson), beide per volmacht, stemmen tegen.

5. Achterstallen: invorderingen

Er zijn twee soorten achterstallen :

* Afrekeningen die per vergetelheid niet betaald zijn of rekeningen die in schijven worden betaald. Deze vormen geen direct probleem.

* Afrekeningen die al enkele opeenvolgende keren niet betaald zijn en waarbij betrokken eigenaars niet reageren op herinneringen. Deze vormen wel een probleem en zullen voor invordering naar een advocaat worden gestuurd. Volgende panden worden uiterlijk 15/4 ter invordering doorgegeven : **G0104, G0601, gar 22 en gar 82.**

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Daniël Monfils, Jan Bruyneel en Lieve Geryl worden verlengd.

Paul Neyens Paul treedt toe tot de raad.

De kandidaturen van Hans Scheyltjens en Jessica Raemakers worden verdaagd naar de volgende vergadering.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Volgende gegevens worden bevestigd :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 1ste zaterdag van de Paasvakantie.

- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000 euro.

- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000 eur.

Op te nemen in het RIO mbt defecte rookdetectoren :

Bij een alarm door een defecte rookdetector mag de syndicus het appartement betreden om het toestel uit te schakelen, indien hij een sleutel heeft. Vooraf verwittigen is niet altijd mogelijk. De eigenaar wordt nadien geïnformeerd.

8. Oprichting Technisch Comité

Er wordt een klein technisch comité (TC) opgericht met als opdracht : Samen met het architectenkantoor en de syndicus de verschillende opties voor de geplande gevel en balustradewerken verder bekijken.

Volgende personen stellen zich kandidaat, worden aangenomen én vormen dus het TC : Kristof Degros, Patrick Warnez, Danny Lievens en Jean-Claude O'Brien.

9. Caravelle: gevelrenovatie

Griet Hauspie van architectenatelier geeft toelichting bij

- het concept van de renovatie, meer bepaald de afwerking met steenstrips.

- heel wat uitvoeringsdetails (o.m. steenkeuze, terrasuitkragingen tussenverdiep voor vluchtwegdoeleinden, balustrades aan kantelramen, ...)

* de hiervoor ontvangen offertes van John Saey (1.150.000) , Van Huele Oostende (1.060.000) en Braet Nieuwpoort (1.030.000).

Na vraagstelling en overleg wordt het volgende besloten en unaniem beslist :

- Start van de werken wordt verschoven naar September 2027.

- Voor de financiering (*) zal 100.000 euro worden opgevraagd in de afrekening van 30/6/26 en 100.000 euro in de afrekening van 31/12/26. Hoeveel het reservefonds zal tussenkomen en hoe de verdere financiering zal geschieden zal beslist worden op de vergadering van 2027.

- De raad van mede-eigendom, in samenwerking met het TC en de architect, krijg volmacht om te werken aan een aannemer toe te wijzen als alle details in de offertes zijn gekend en op alle bijkomende informatievragen is geantwoord.

(*) Het reservefonds bevat momenteel 300.000 euro. Er komt elke 6 maanden 25.000 euro bij. Voor het gevelfonds Caravelle (rekening 319) werd eerder al 400.000 euro opgevraagd. Na aftrek van reeds gemaakte kosten (architect, veiligheidscoördinator) bevat het nog 378.000 euro. Samen beschikt de VME voor deze renovatie (feitelijk) al over 678.000 euro.

Het lastenboek is online raadpleegbaar.

Bespreking / beslissing / toewijzing / financiering.

10. Caravelle renovatie: rolluiken

De renovatie kan niet uitgevoerd worden als de rolluiken blijven zitten. De betonnen neuzen waarachter ze zitten dienen immers afgebroken te worden. Om beschadigingen aan die rolluiken te vermijden, moeten ze vóór de start van de werken worden verwijderd. De aangestelde aannemer kan de rolluiken verwijderen en in het betreffende appartement stockeren. Hij kan evenwel geen garantie geven op een schadevrije wegname. Wie het bestaande rolluik naderhand wilt terugplaatsen zal hiervoor zelf moeten zorgen.

Schrijnwerk Sarrazijn uit Lombardsijde plaatse al meerdere nieuwe ramen met rolluiken. Misschien is hij bereid deze klus uit te voeren.

Beter nog is de rolluiken weg te laten. Het komt de esthetiek van het gebouw ten goede én het zal zorgen voor betere thermische prestaties.

11. Fregat: herstelmogelijkheden gevel tijdelijke oplossing

In een eerste fase wordt de gevel kant Caravelle (en een klein deeltje kant Fregate) vernieuwd. De overige gevels zullen later aan de beurt komen.

Mogelijks zijn er (al) problemen met loskomende geveldelen of vocht in de andere secties. Indien zo, wil dit melden aan de syndicus op syndic@laplage.be met vermelding "GFC gevelprobleem".

12. Caravelle: gemeentelijke en brandweer controle

Het voorstel van Dewofire tot plaatsing van een brandmeldsysteem in het ganse gebouw wordt aangenomen. Financiering door aanrekening ,voor de helft in de afrekening van 30/6/25 en de andere helft in de afrekening van 31/12/25.

13. Stijgleidingen vernieuwen

De leidingen van stooklokaal naar de paliers zijn 60 jaar oud en vertonen meer en meer lekkages.

De doorheen de garages lopende leidingen zijn daarenboven geïsoleerd met asbesthoudend materiaal.

Het meetsysteem voor de verwarming werkt nog met klokken (zie punt 14) en wordt het beste vervangen door een systeem die in KWh meet.

De ontvangen offertes zijn niet gedetailleerd genoeg en dus slechts indicatief.

Het project is beter uit te werken en wordt daarom verdaagd.

14. Calorimeters plaatsen

Zie vorig agendapunt.

15. Wijzigende basisakte tav samengevoegde en/of gesplitste appartementen

De vergadering neemt kennis van het feit dat de appartementen 0403 en 0404 in blok Galioen al sedert het gebouw is gebouwd twee afzonderlijke appartementen zijn en dat ze in de basisakte als één appartement zijn omschreven. Ze aanvaardt unaniem deze splitsing en is akkoord dit in een wijzigende basisakte te laten acteren.

Er vallen hiervoor geen kosten ten laste van de VME.

16. Galioen vandalisme: camera plaatsen en sociale controle

Omwillen van mogelijke en ongewenste neveneffecten wordt dit uitgesteld.

17. Vandalisme: kosten en herstellingen

Als kosten veroorzaakt worden door een identificeerbare persoon, dan is het evident dat kosten aan de aan deze persoon gelinkte kavel worden doorgerekend.

18. Fregate: Lift verfraaiing

Het gaat over het herschilderen van de binnenzijde van de liftdeuren en de tussenpanelen. Een prijsvoorstel zal gevraagd worden.

19. Collectief abonnement Telenet verwijderen?

Wellicht zal Telenet zelf het collectieve abonnement niet verlengen. Indien zo, laten uitdoven.

20. Galioen: vuilnislokaal

Na overleg over mogelijke oplossingen blijkt het bestaande systeem het beste (het minst slechte ?) te zijn. Het wordt dus gehandhaafd.

21. Galioen: badgesysteem gelijkvloers vuilnislokaal

Afgewezen.

22. Caravelle: renovatie inventaris ramen

Behandeld in agendapunt 9.

23. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Eigenaars die hun appartementsdeur willen vervangen door een branddeur (RAL 9010) kunnen hiervoor aanspreken :

* TVO interieur : tvo.interieur@gmail.com

* deurencentrum : info@deurencentrum.be

* Rovani : rovan@hotmail.be

24. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.

Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

Dit verslag is een meer leesbare en beter gedocumenteerde versie van de op de vergadering neergeschreven notulen. Die notulen dragen de door de wet vereiste handtekeningen. Bij discussie over de inhoud primeren de notulen.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 09/05/2026

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 04/08/2026

voor de syndicus, Frank Roussé

Extra informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/gfc.

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.